



**Bebauungsplan**  
**Nr. 60**  
**Gewerbegebiet**  
**„Obere Brede/Tuttenbrock“**

**Begründung gemäß**  
**§ 9 Absatz 8 Baugesetzbuch**  
**mit Umweltbericht**

**Herausgeber:**

Fachdienst Stadtplanung

Stand: Juli 2011

[www.beckum.de](http://www.beckum.de)

## Teil I: Begründung

1. Planungsanlass, Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien
2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 2.2 Gewerbepark „Grüner Weg“
  - 2.3 Landes- und Regionalplanung, vorbereitende Bauleitplanung
  - 2.4 Berücksichtigung der Wohnbebauung Neubeckumer Str. 83 – 153
  - 2.5 Öffentliche Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Gewerbe
  - 2.6 Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes in den Bebauungsplan Nr. 60
  - 2.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“
  - 2.8 Geschützter Landschaftsbestandteil – Geißlerbach und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 2.9 Überregionale Versorgungsleitungen
  - 2.10 Zusammenfassung der örtlichen Gegebenheiten und Planungsgrundlagen
3. Planinhalte und Festsetzungen
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude
  - 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - 3.5 Verkehr
  - 3.6 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser
  - 3.7 Entwässerungstechnische Erschließung
  - 3.8 Schutzstreifen und Leitungsrecht für überregionale Versorgungsleitungen
  - 3.9 Grünordnung
  - 3.10 Flächenbilanz
4. Auswirkungen der Planung
  - 4.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - 4.2 Altlasten und Kampfmittel
  - 4.3 Lage im Bereich der bergbaulichen Einwirkfläche des ehemaligen Strontianitabbaus
  - 4.4 Umweltverträglichkeit
5. Bodenordnung
6. Hinweise
7. Verzeichnis der zugrunde liegenden Gutachten u. Fachbeiträge

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort –

Verwandte Abkürzungen

## **1. Planungsanlass, Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**

Die Verfügbarkeit freier gewerblicher Bauflächen im Gebiet der Stadt Beckum ist nur noch im geringen Umfang gegeben. Der Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Bauflächen kann nicht mehr entsprochen werden.

In Fortsetzung des Gewerbeparks „Grüner Weg“ sollen Gewerbeflächen zwischen der B 475 –Neubeckumer Straße-, der WLE-Trasse und der BAB 2 geschaffen werden.

In Fortführung der Erschließung im Gewerbepark „Grüner Weg“ führt eine Hauptstraße bis hin zur Neubeckumer Straße zum Endpunkt der B 58n – Nordostumgehung Beckum. Durch die Führung dieser Hauptstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion wird das Ziel einer parallel zur Neubeckumer Straße verlaufenden Entlastungsstraße verfolgt.

Zwischen der BAB 2 und dem Wasserturmweg befindet sich als Ergebnis einer rekultivierten Abgrabungsfläche der Tuttenbrocksee. Bereits bei der Rekultivierung dieser Flächen wurde das Ziel Freizeitnutzung berücksichtigt und die notwendigen Geländemodellierungen vorgenommen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 60 wird der derzeitige und mittelfristige Bedarf an Gewerbe- und Industrieauflächen abgedeckt. Gleichzeitig wird aber auch dem Schutzbedürfnis der Wohnbebauungen an der Neubeckumer Straße Rechnung getragen.

Das Planungsziel einer gewerblichen Freizeitnutzung im östlichen Bereich des Tuttenbrocksees und oberhalb des Ostufers wird in der Planung durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Chance genutzt, hier die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen zu schaffen, die innerhalb einer Gewerbefläche zulässig sind. Die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten, wie der geschützte Landschaftsbestandteil Geißlerbach sowie die nördlich angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft, werden entsprechend ausgewiesen. Das bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellte Ziel der Schaffung einer Steinbruchallee, wird durch die Festsetzung einer Grünverbindung zwischen dem bestehenden Gewerbepark Grüner Weg und dem Gewerbegebiet „Obere Brede/Tuttenbrock“ im Plan gefolgt.

Zur Realisierung der beschriebenen Ziele wird das Plangebiet in Teilbereiche gegliedert, um die unterschiedlichen Gewerbe- und Industrienutzungen konfliktfrei - entsprechend den räumlichen Gegebenheiten - umsetzen zu können.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 12.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tuttenbrock“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und somit das Verfahren für die verbindliche Bauleitplanung eingeleitet. Durch den Bebauungsplan sollen nördlich im Anschluss an den Gewerbepark „Grüner Weg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie unter anderem die verkehrliche Parallelverbindung zwischen Konrad-Adenauer-Ring/Zementstraße und der Neubeckumer Straße geschaffen werden.

## **2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 90 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Seite der Bundesautobahn A2,  
Flur 160, Flurstücke 143, 169, 179
- Im Osten: durch die westliche Seite der Geißlerstraße und der Neubeckumer Straße  
sowie  
Flur 162, Flurstücke 123, 89  
Flur 11, Flurstücke 214, 251, 252  
Flur 10, Flurstücke 108, 303, 8, 11, 12, 15, 302, 301, 300,  
299, 298, 297, 296, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 431,  
368, 321, 284, 40, 62, 277, 433
- Im Süden: durch den Gewerbepark Grüner Weg und hier durch  
Flur 10, Flurstücke 444, 443, 349, 374, 429, 372, 430, 404 teilw., 420 teilw.,  
Flur 2, Flurstück 283 tlw., 282
- Im Westen: durch die östliche Seite der WLE-Trasse und hier durch  
Flur 161, Flurstück 36, 74 tlw.,  
Flur 2, Flurstücke 11, 133, 132, 131, 119, 15.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Flur 2, Flurstücke:	3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 283 teilw.
Flur 10, Flurstücke:	83, 84, 85, 86, 87, 88, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 400, 404 teilw., 420 teilw., 432, 434, 441, 442
Flur 11, Flurstücke:	2, 234, 210
Flur 160, Flurstücke:	177, 178, 180, 181
Flur 161, Flurstücke:	34, 41, 46, 47, 51, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 69, 70, 72, 73, 74 tlw., 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83
Flur 162, Flurstücke:	124, 125, 126, 127

### **Folgende reale Flächennutzungen liegen zzt. im Plangebiet vor:**

#### **Land- und Forstwirtschaft**

Überwiegend werden die Flächen im Plangebiet zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Hierbei dominiert die Nutzung als Ackerflächen. Grünlandnutzung liegt nur in sehr geringem Umfang im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles (LB) vor. Im Westen des Geltungsbereiches, oberhalb des Weges „Zum Wasserturm“, liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle - in einer Größe von ca. 0,6 ha - die im Nebenerwerb geführt wird. Dieser Betrieb bewirtschaftet innerhalb des Plangebietes Pachtflächen in einer Größe von 4,6 ha. Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt Beckum und werden für das geplante Gewerbegebiet vorgehalten.

Im Südwesten liegt ein ca. 0,7 ha großer Ahornwald, der im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung im Gewerbepark „Grüner Weg“ und im Süden durch die Verkehrsfläche Gewerbepark Grüner Weg begrenzt wird.

#### **Wasserfläche**

Der Tutenbrocksee inklusive Böschungen ist das erfolgreiche Ergebnis der Rekultivierung des ehemaligen Kalksteinabbaugebiets (Renfert). Er umfasst eine Fläche von ca. 30 ha und wird zurzeit teilweise als Badesee genutzt. Bereits im Rahmen der Rekultivierung wurde schon das Ziel der Herrichtung eines Freizeit- und Badesees verfolgt. Eine dem östlichen Ufer vorgelagerte Insel und eine Wiesenfläche am Ostufer – die als Liegewiese genutzt wird - wurden entsprechend angelegt. In der Badesaison von ca. Mai bis Ende September wird der Badesee sehr gut angenommen. Aufgrund seiner attraktiven Lage geht der Einzugsbereich weit über den Kreis Warendorf hinaus. An besonders sonnigen Tagen kommt es aufgrund des starken Besucherandrangs zu einem enormen Parkdruck.

Gewerbliche Wassersportaktivitäten im nennenswerten Umfang die sich die Potentiale der Wasserfläche zu nutzen machen, finden zzt. am Tuttenbrocksee noch nicht statt. Der See hat eine Ausdehnung in Nordsüdrichtung von 550 m und in Westostrichtung von ca. 380 m. In der Karte des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zur „Qualität der Badegewässer in Nordrhein-Westfalen gemäß der EG-Richtlinie (Basis: Badesaison 2009), Ausgabe Mai 2010“ wird nunmehr zum zweiten Mal die Qualität des Tuttenbrocksees als ausgezeichnet eingestuft. Das Baden in dem See – der seit 2006 als EG-Badegewässer gemeldet ist - ist hiernach uneingeschränkt möglich. Badegewässer ähnlicher Qualität werden in einem Radius von ca. 20 km um den Tuttenbrocksee herum in der genannten Karte nicht erwähnt. Im südlichen Bereich des Kreises Warendorf ist er das einzige in genannter Karte kartierte Badegewässer mit ausgezeichneter Wasserqualität.

### **Vorhandene Versorgungsleitungen**

Das Plangebiet wird von verschiedenen überregionalen Versorgungsleitungen durchzogen. Parallel zur Autobahn A2 verläuft im Norden eine Ferngasleitung DN 400 sowie eine Wasserleitung DN 800. Im Osten des Plangebietes – zwischen der Abfahrt der BAB2 und der Kreuzung Grevenbrede verläuft eine Wasserleitung DN 600 in Richtung Wasserturm. Diese Leitungen verlaufen jeweils in einem Schutzstreifen von 10 m der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Von Osten nach Westen verlaufen durch die zzt. noch vorhandene Trasse des Weges „Zum Wasserturm“ zwei Wasserleitungen DN 200 und DN 500 sowie eine Gasleitung DN 200, die der Versorgung der Stadt Beckum dienen.

### **2.2 Gewerbepark „Grüner Weg“**

Im Süden grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 an den vorhandenen Gewerbepark „Grüner Weg“. Durch die vorliegende Planung erfährt dieser eine Erweiterung in Richtung Norden. An die dort vorhandene verkehrliche Erschließung wird die durch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 60 führende Hauptstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion angebunden und in Richtung Zementstraße weitergeführt. Hierdurch wird die Anbindung des Gewerbeparkes „Grüner Weg“ an die Neubeckumer Straße realisiert, die planerisch bereits in der Begründung (1994) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 -Gewerbegebiet Neubeckumer Straße/Grüner Weg- Gewerbepark „Grüner Weg“ dargelegt wird. Der Schmutzwasserkanal im Gewerbepark wurde bei der Herstellung bereits ausreichend dimensioniert, um die zukünftige Schmutzwasserentwässerung einer Norderweiterung - des Plangebietes „Tuttenbrock/Obere Brede“ - aufnehmen zu können. An diesen vorhandenen Kanal wird die Schmutzwasserentwässerung des Bebauungsplanes Nr. 60 angeschlossen. Die notwendige Niederschlagsentwässerung des Plangebietes wird ebenfalls teilweise an die im Gewerbepark Grüner Weg vorhandene angebunden.

### **2.3 Landes- und Regionalplanung, vorbereitende Bauleitplanung**

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster –Teilabschnitt Münsterland - ist das Plangebiet als Bestandteil eines großräumigen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs im Norden des Stadtgebiets dargestellt. Der seit dem 12.07.2003 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellt den Bereich im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche und im Bereich östlich des Tuttenbrocksees als Sonderbaufläche „Hotel, Mehrzweckhalle, Freizeiteinrichtung“ dar. Der Flächennutzungsplan wird zzt. im Parallelverfahren von Sonderbaufläche in gewerblich Baufläche geändert, da für die im Bereich der Sonderbaufläche dargestellten Nutzungen bisher kein Betreiber gefunden werden konnte. Grundsätzlich entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem

Flächennutzungsplan. Ohne diese Änderung müsste sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und Aussagen hinsichtlich der Nutzungen auf der Sonderbaufläche treffen. Durch Ausweisung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet werden die Festsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Ziel einer gewerblichen Sport- und Freizeitnutzung besteht weiterhin, wird jedoch nicht im FNP dargestellt.

Die Stadt Beckum hatte zur beabsichtigten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 LPlG gestellt. Mit Verfügung vom 07. Februar 2008 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt:

„Änderung einer dargestellten Sonderbaufläche – Hotel, Mehrzweckhalle und Freizeiteinrichtung – in gewerbliche Baufläche:

Die Stadt Beckum beabsichtigt, die Sonderbaufläche – Hotel, Mehrzweckhalle und Freizeiteinrichtung, die am Ostufer des Tuttenbrocksees dargestellt ist, in gewerbliche Baufläche zu ändern.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster – Teilabschnitt Münsterland – ist dieser Änderungsbereich als „Gewerbe- und Industrieansiedlung“ dargestellt. Somit entspricht die vorgesehene Darstellung den geltenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung, landesplanerische Bedenken werden nicht erhoben.

Übrige Darstellungen:

Gegen die übrigen Darstellungen werden keine landesplanerischen Bedenken erhoben.“

Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 14.12.2010 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Beschlossen:

*„Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tuttenbrock“ wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.*

*Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum ist ein Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch erforderlich. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung. Die erforderlichen Angaben zum Monitoring gemäß § 4c Baugesetzbuch sind im Umweltbericht enthalten.*

*Der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum wird nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch zu jedermanns Einsicht beigelegt.*

*Die Darstellung beinhaltet die:*

*Änderung der Sonderbaufläche „Hotel, Mehrzweckhalle, Freizeiteinrichtung“ in gewerbliche Baufläche und öffentliche Grünfläche,*

*Änderung von gemischter Baufläche in öffentliche Grünfläche,*

*Änderung der Darstellung gewerbliche Baufläche innerhalb der B58n in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“,*

*Änderung öffentliche Grünfläche in Flächen für die Landwirtschaft und Streichung der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 10 BauGB,*

*genauere Darstellung des geplanten Verlaufs der Grünverbindung,*

*genauere Darstellung der geplanten Hauptverkehrsstraße,*

*Darstellung des Badeplatzes sowie die Standorte geplanter Anlagen zur Niederschlagsentwässerung „Abwasser“.“*

*Die Änderung wurde der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vorgelegt und durch diese am 18. April 2011 erteilt.*

Der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) Beckum-Nord mit dem Gewerbepark „Grüner Weg“ und seiner Norderweiterung, die durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tuttenbrock“ vorbereitet wird, bietet beste Voraussetzungen - wie im bisherigen Regionalplan dargestellt - für die Einstufung als regional besonders bedeutsamer GIB-Standort.

Bei Betrachtung der Kriterien des regionalen Gewerbeflächenkonzeptes, lässt sich feststellen, dass auch der südlich des Anschlusses an der BAB 2 gelegene Bereich Beckum-Nord mit dem Gewerbepark „Grüner Weg“ und seiner Norderweiterung die Kriterien eines GIB-Standes künftig erfüllen wird und heute bereits in weiten Teilen schon erfüllt.

Der Standort Beckum-Nord erfüllt daher - insbesondere mit dem „Gewerbepark Grüner Weg“ und der Norderweiterung „Obere Brede/Tuttenbrock“ – die Kriterien des regional besonders bedeutsamen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches.

#### **2.4 Berücksichtigung der Wohnbebauung Neubeckumer Str. 83 – 153**

Auf eine Überplanung der vorhandenen Wohnbebauung Neubeckumer Straße 83 – 153 (westliche Straßenseite) wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 verzichtet. Dieser Bereich wird im seit dem 12.07.2003 wirksamen Flächennutzungsplan als MI (Mischgebiete) dargestellt.

Bauordnungsrechtlich ist die Bebaubarkeit der Grundstücke zzt. nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der gesamte Bereich wird derzeit ausnahmslos durch Wohnbebauung geprägt. Gewerbe, nicht störendes Gewerbe sowie Ladenlokale bzw. Büronutzungen liegen in diesem Bereich nicht vor. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB ergibt sich hieraus, dass die vorhandene Nutzung nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet einzustufen und zu beurteilen ist.

Die Einbeziehung in den Bebauungsplan Nr. 60 hätte zur Konsequenz, dass dieser Bereich - gemäß der Darstellung im FNP - als Mischgebiet zu überplanen wäre.

Das Mischgebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO). Gewerbebetriebe sind im Bereich der Wohnbebauung an der westlichen Seite der Neubeckumer Str. 83 – 153, wie dargelegt, zurzeit nicht vorhanden. Somit liegt faktisch die Nutzung allgemeines Wohngebiet und nicht Mischgebiet vor.

Die derzeitige baurechtliche Beurteilung der Grundstücke nach § 34 BauGB bietet im vorliegenden Fall wesentlich mehr Gestaltungsspielraum für potentielle Bauvorhaben. Alle Grundstücke sind erschlossen. Örtliche Verkehrsflächen sind für diesen Bereich nicht festzusetzen und müssen somit planungsrechtlich nicht gesichert werden. Insofern besteht keinerlei Notwendigkeit diesen Bereich zu überplanen.

#### **2.5 Öffentliche Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Gewerbe**

Das geplante Gewerbegebiet rückt an die westlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Neubeckumer Straße heran. Hierdurch kann es zu Konflikten kommen. Diese sind im Bauleitplanverfahren planerisch zu bewältigen. Je näher das Gewerbegebiet an die Wohnbebauung heranrückt, um so eher sind störende Einflüsse möglich. Deshalb wird eine ausreichend breite öffentliche Grünfläche planungsrechtlich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem heranrückenden Gewerbegebiet

gesichert. Ausgehend von einer mittleren Tiefe der Wohnbaugrundstücke von ca. 60 m von der westlichen Seite der Neubeckumerstraße gemessen, wird eine bis zu ca. 45 m breite öffentliche Grünfläche als Abstand zum Gewerbegebiet festgesetzt.

Für Fassaden die in Richtung der mit dem Planzeichen ▲▲▲▲▲ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass Fassadenöffnungen in Gewerbebetrieben nicht zu öffnen sein dürfen. Ausgenommen hiervon sind Büro- und Sozialräume, Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor dem heranrückenden Gewerbe und sind aufgrund der allgemeinen im § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB formulierten Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse unverzichtbar. Diese Ziele lassen sich nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich absichern.

Die durch diese Festsetzung zu schützende Wohnbebauung hingegen muss nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Es wäre für die nach ihrer tatsächlichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ einzustufende Wohnbebauung eher von Nachteil, da das Mischgebiet einen geringeren Schutzanspruch gemäß den für die städtebauliche Planung geltenden schalltechnischen Orientierungswerten bewirkt.

Am westlichen Rand des Plangebietes liegt ein ehemaliger kleiner Steinbruch (Grundstücke Flur 2, Flurstücke 119 und 131). Das Flurstück 119 wird seit vielen Jahren als Hundeübungsplatz, das Flurstück 131 bereits seit gut einem halben Jahrhundert als private Grünfläche genutzt, die eine Teilfläche eines Teiches beinhaltet. Die Flächen sind zzt. nicht über das Plangebiet erschlossen, da sie als ehemalige Abbauflächen deutlich tiefer liegen. Zwischen ihnen und der angrenzenden derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche verläuft eine Abbaukante in einer Höhe von ca. 8 m. Durch die geplante innere Erschließung lassen sich diese beiden Grundstücke nicht erschließen. Erschlossen sind sie über einen Weg, der außerhalb des Plangebietes östlich parallel zur Trasse der WLE verläuft. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich, der durch die Grundstücke Flur 2, Flurstücke 119 und 131 gebildet wird, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der ungünstigen topografischen Ausgangssituation sowie der vorhandenen Nutzungen wird auf die Einbeziehung dieser Grundstücke in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 verzichtet.

## **2.6 Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes in den Bebauungsplan Nr. 60**

Der Eigentümer eines im Nordwesten des Gewerbeparkes „Grüner Weg“ existierenden Gewerbebetriebes ist mit dem Wunsch der Erweiterung seines Betriebes in Richtung Nordwesten auf die Stadt Beckum zugekommen. Die geplante Erweiterung in nördliche Richtung wird nun dergestalt stattfinden, indem die Ostseite des zuerst errichteten Hallengebäudes die Bezugsgrenze zur lotrechten Verlängerung der Baugrenze in Richtung Norden wird. Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen, die vorhandene Produktionsstätte um ca. 100 m verlängern zu können.

Der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt Wald wird durch diese Planung nicht berührt.

Des Weiteren führt die beabsichtigte Erweiterung des Betriebes in nördliche Richtung zur Überplanung der vorhandenen - im historischen „Grünen Weg“ liegenden - Wasserleitung DN 200. Diese Leitung ist zu verlegen, da eine Überbauung vom Leitungsträger nicht gestattet wird. Dies wird im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt und eine geplante Wasserleitung innerhalb des Grünzuges festgesetzt, der die dargestellte gewerbliche Baufläche nördlich und westlich begrenzt.

Um direkt angrenzend an die existierenden Gewerbegebäude des Gewerbetreibenden zukünftig anbauen zu können, wird die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 –Gewerbegebiet Neubeckumer Straße/Grüner Weg- für den Bereich –„Gewerbepark Grüner Weg“ in dem Erweiterungsbereich der direkt an den Bebauungsplan Nr. 60 angrenzt teilaufgehoben und in die Aufstellung der Bebauungsplanes

Nr. 60 einbezogen. Dies stellt sicher, dass die zukünftigen Gewerbebauten innerhalb eines Bebauungsplanes liegen und einer gemeinsamen bauordnungsrechtlichen Betrachtung unterliegen.

Der in diesem Bereich liegende und im Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 – Gewerbegebiet Neubeckumer Straße/Grüner Weg für den Bereich „Gewerbepark Grüner Weg“ bereits festgesetzte Wald wird nicht überplant, sondern in den Bebauungsplan Nr. 60 übernommen und in seinem Bestand gesichert. Dieser Wald (Ahornwald) hat die Funktion den Abstand zwischen vorhandener Wohnbebauung (Gewerbepark Grüner Weg 77 bis 83) und dem heranrückenden Gewerbe sicherzustellen.

Der Ahornwald wird in seinem östlichen Grenzbereich zu den Ackerflächen hin von Süden Richtung Norden durch einen forst- und landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg zerschnitten. Der Bereich östlich des Weges wird als öffentliche Grünfläche zur Sicherstellung eines Abstandes zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem heranrückenden Gewerbe festgesetzt. Die vorhandene waldähnliche bzw. Waldbestockung wird erhalten.

Zur Sicherstellung des Emissionsschutzes in Richtung der Wohngebäude Grüner Weg 77 – 83 wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Fassadenöffnungen in Gewerbebetrieben die in Richtung der mit dem Planzeichen ▲▲▲▲▲ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, nicht zu öffnen sein dürfen. Ausgenommen hiervon sind die Fassadenöffnungen die zu Büro- oder Sozialräumen gehören.

Der vorhandene Gewerbebetrieb ist durch die Straße Gewerbepark Grüner Weg erschlossen. Die geplante Erweiterung in Richtung Norden führt dazu, dass er zukünftig eine weitere Anbindung an das öffentliche Straßennetz (Planstraße C) erhalten wird, wenn dieses fertig gestellt ist.

## **2.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 grenzt an seiner nordöstlichen Grenze zwischen der Bundesstraße 475 und den Wegeverbindungen „Neubeckumer Straße (ehem. Grüner Weg)“ und „Zum Wasserturm“ an den vorab - auf dem Grundstück Flur 11, Flurstück 251- entwickelten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinen Stücker“. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan diente der Ansiedlung eines John Deere Erntemaschinenzentrums und ist seit dem 10.02.2006 rechtsverbindlich. Aufgrund des kurzfristigen Ansiedlungsinteresses - vor der gewerblichen Gesamtentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tuttenbrock“ - wurde diese Planung vorab durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert.

Im westlichen Teil des Plangebiets steht das Hauptbetriebsgebäude des Erntemaschinenzentrums. Des Weiteren sind Regenwasserrückhaltemaßnahmen sowie eine Wallanlage zum Lärm- und Sichtschutz gegenüber den Anliegern an der „Neubeckumer Straße, insbesondere am Straßenstich des ehem. Grüner Weges realisiert worden. Das vorhandene Erntemaschinenzentrum wird in einer zweiten Phase um eine Unterstellhalle und eine Ausstellungsfläche erweitert werden.

Bei der Bauleitplanung zum Erntemaschinenzentrum wurde berücksichtigt, dass sich das Betriebsgelände nur vorübergehend in einer exponierten Solitärlage befindet. Zukünftig wird es integrierter Bestandteil des Gewerbegebietes „Obere Brede/Tuttenbrock“ sein. Die eigenständigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 unberührt bleiben.

Die für das Erntemaschinenzentrum hergestellte verkehrliche Erschließung Richtung Kreuzung Grevenbreite und der Anschluss an die Mischwasserkanalisation in der Neubeckumer Straße sind gemäß den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des dazu vorliegenden Durchführungsvertrages als Provisorien ausgelegt. Nach Herstellung der Verkehrserschließung und der Trennkanalisation im Bebauungsplan Nr. 60 ist das Erntemaschinenzentrum an diese Erschließung und Entwässerung anzuschließen. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan trifft zur Anschlussverpflichtung und zum Rückbau der provisorischen Regelungen auf Kosten und zu Lasten der Vorhabenträgerin die notwendigen Regelungen. Die provisorische Zufahrt - die heute der Zufahrt zum Landmaschinenbetrieb dient - ist auf Kosten der Vorhabenträgerin nach Anschluss an die künftige öffentliche Erschließungsanlage zurück zu bauen. Die Fläche auf der heute diese vorübergehende Zufahrt liegt wird im Bebauungsplan Nr. 60 als gewerbliche Baufläche überplant und festgesetzt.

## **2.8 Geschützter Landschaftsbestandteil – Geißlerbach**

Im Norden des Plangebietes verläuft in Ostwestrichtung - entsprechend dem vorhandenen Gefälle - der Geißlerbach. Dieser Bach und die ihn beidseitig begleitende Aue sind im Landschaftsplan des Kreises Warendorf als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) dargestellt.

Diese Darstellung wird als nachrichtliche Darstellung entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Durch geeignete Festsetzungen wird der LB im Bestand geschützt. Das heranrückende Regenrückhaltebecken, mit einem Fassungsvermögen von ca. 2.300 m<sup>3</sup>, ist so zu errichten, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung des vorhandenen LB kommt.

Nördlich dieses geschützten Landschaftsbestandteiles weist der seit dem 12.07.2003 wirksame Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die im Parallelverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt wird, wird die Darstellung öffentliche Grünflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Diese Fläche, die eine Größe von ca. 7 ha hat, wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als eine Fläche für die Landwirtschaft im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzt. Die Festsetzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für diesen Bereich wurde ebenfalls geändert.

Aufgrund der isolierten Lage der Fläche zwischen der BAB 2 im Norden, der Geißler Straße im Osten und den heranrückenden gewerblichen Nutzungen im Süden sind wirkungsvolle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nur sehr begrenzt möglich. Eine Vernetzung dieser Fläche mit anderen aus Umweltgesichtspunkten wertvollen Flächen ist schwerlich möglich. Deshalb wird diese Fläche aus der Festsetzung öffentliche Grünfläche entlassen und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

## **2.9 Überregionale Versorgungsleitungen**

Im Norden des Plangebietes, parallel zur Bundesautobahn verläuft eine Wasserleitung DN 800 und eine Ferngasleitung DN 400. Die Wasserleitung DN 800 knickt im Nordosten des Plangebietes um ca. 90° ab und führt als DN 600 in Richtung Wasserturm weiter. Die Ferngasleitung verlässt das Plangebiet im Nordosten und führt in Richtung Osten weiter.

## **2.10 Zusammenfassung der örtlichen Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**

Für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Neubeckumer Straße im Osten, dem Gewerbepark „Grüner Weg“ im Süden, den privaten Grünflächen die östlich der Fläche für

Bahnanlagen liegen und deren Ostgrenze, die durch eine Geländebruchkante gebildet wird, sowie der öffentlichen Grünfläche im Norden – die die Böschungskante des Tuttenbrocksees bildet und dem geschütztem Landschaftsbestandteil Geißlerbach sowie dessen Aue, werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die im FNP bereits dargestellte geplante Hauptverkehrsstraße, die eine maßgebliche Verbindungsfunktion hat, wird in ihrem Verlauf als Verkehrsfläche festgesetzt.

Nördlich des geschützten Landschaftsbestandteils, südlich der Bundesautobahn A2 und westlich der Geißler Straße wird eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ein vorhandener ca. 0,6 ha großer landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb im Westen des Plangebietes wird ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der im Nordwesten des Plangebietes liegende Tuttenbrocksee wird als Wasserfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tuttenbrock“ entwickelt sich aus den vorgenannten und im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

Geändert wurde die Sonderbaufläche „Hotel, Mehrzweckhalle, Freizeiteinrichtung“ in gewerbliche Baufläche und öffentliche Grünfläche. Des Weiteren wurde die Darstellung gemischte Baufläche in öffentliche Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Neubeckumer Straße geändert. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche innerhalb des Erschließungsohres der B58n wurde in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ geändert. Die öffentliche Grünfläche direkt an der Südseite der Bundesautobahn A2 wurde in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 10 BauGB in diesem Bereich wurde gestrichen. Der Verlauf der geplanten Grünverbindung wurde genauer dargestellt, ebenfalls die geplante Hauptverkehrsstraße.

Der Badeplatz sowie die Standorte geplanter Anlagen zur Niederschlagsentwässerung „Abwasser“ wurden genauer bestimmt bzw. in die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

### **3. Planinhalte und Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet werden GI- und GE-Gebiete als Art der baulichen Nutzung nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben der BauNVO festgesetzt. Um in einzelnen Bereichen des Plangebietes die gemäß BauNVO zulässigen oder unzulässigen Nutzungen auszuschließen bzw. zuzulassen, wird das Gebiet in GE 1, GE 2, G 3 und in GI Bereiche gegliedert.

Der Bereich GE 1 wird im Westen von der Planstraße F und im Osten von dem Grünzug begrenzt, der die vorhandenen Wohnbebauung an der Neubeckumer Straße zum heranrückendem Gewerbe hin abgrenzt. Weiterhin

Das Gebiet GE 2 umfasst die Flächen die im Westen des Plangebietes zwischen der WLE-Trasse im Westen und östlich der Planstraße C liegen. Die Flächen östlich der Planstraße A und westlich der Planstraße F sind ebenfalls GE 2 Flächen.

Nördlich des Weges „Zum Wasserturm“ und östlich des in Richtung Norden führenden Straßenstiches Planstraße D liegt der Bereich GE 3.

Westlich der Planstraße A und östlich der Planstraße C liegt der GI-Bereich, der im Norden von der Planstraße B begrenzt wird und bis an den Grünzug – Steinbruchallee - heranreicht, der angrenzend an den Gewerbepark Grüner Weg geplant ist.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung werden die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzten GI- und GE-Gebiete nach Betriebsarten gegliedert. Die in den jeweiligen Gliederungsbereichen eingetragenen Abstandsklassen beziehen sich auf die im Bebauungsplan aufgeführte

Abstandsliste 2007 (Abstandserlass). Auf den GI- und den GE1, 2 und 3 -Flächen sind Betriebsarten unzulässig, die nicht unter die jeweiligen angegebenen Abstandsklasse fallen. Die Gliederung wurde gemeinsam mit dem ehemaligen Staatlichen Umweltamt Münster erarbeitet.

Ausnahmsweise sind Betriebe der jeweils nächst niedrigen Abstandsklasse zuzulassen, wenn sie in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben der zulässigen Abstandsklasse entsprechen. Betriebe, die in der Abstandsliste mit einem (\*) gekennzeichnet sind, sind ausnahmsweise in den beiden jeweils nächst niedrigen Abstandsklassen zuzulassen, wenn sie in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben der zulässigen Abstandsklasse entsprechen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, in allen mit GE 2 und gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in allen mit GI gekennzeichneten Flächen unzulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Entwicklung der gewerblichen Nutzung zu unterstützen, die ansonsten durch die Nutzung Wohnen Einschränkungen erfahren würde.

Im GE 1 und GE 3 hingegen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Um das entstehende Gewerbegebiet einer gewerblichen Nutzung vorzubehalten, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im GE 1, 2 und 3 sowie gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im GI nicht zulässig. Einzelhandel ist im Plangebiet ausnahmsweise dann zulässig, wenn er im Zusammenhang mit einem Dienstleistungs- oder Produktionsbetrieb steht und nur die in diesem Betrieb hergestellten Produkte auf einer dem Betrieb untergeordneten Fläche von max. 250 m<sup>2</sup> angeboten werden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO sind Auto- und Zweiradeinzelhandelsbetriebe im GE 3 zulässig. Kioske oder ähnliche Kleinstbetriebe können im Einzelfall im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im GE 1 und 2 und im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO im GI nicht zulässig, im nördlich des heutigen Weges „Zum Wasserturm“ liegenden GE 3 hingegen ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO die Errichtung von Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig, um die Möglichkeit zu schaffen in der Nähe zur BAB2 eine solche Versorgungseinrichtung herrichten zu können.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im GE 1 und 2 sowie im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im GI nicht zulässig, um die Gewerbe- und Industrienutzung nicht zu beeinträchtigen.

Im GE 3 hingegen sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass in der näheren Umgebung der Wasserfläche Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind.

Vergnügungsstätten aller Art sind im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 unzulässig. Im Bereich des GE 3 – nördlich der Trasse des heutigen Weges „Zum Wasserturm“ - sind Tanzlokale aus der Gruppe der Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im GE 1 und 2 sowie gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im GI unzulässig. Im GE 3 hingegen sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig, um in der Nähe zur BAB2 und zum Tuttenbrocksee diese Versorgungsmöglichkeit für Erholungssuchende anzubieten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im GE 1 und 2 sowie gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im GI nicht zulässig. Im GE 3 hingegen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig, um in der Nähe zur BAB2 die Möglichkeit zu schaffen Übernachtungs- und Tagungseinrichtungen, die auf eine günstige Verkehrsanbindung angewiesen sind, zulassen zu können.

Offene Lagerplätze im Sinne der §§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO in den an der Begrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der GE- 1, 2 und 3 sowie GI-Gebiete aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig, um die städtebauliche Ordnung des Gewerbegebietes sicher zu stellen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude**

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Bereichen GE 1, 2 und 3 (Gewerbegebiete) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Für die GI-Flächen (Industriegebiet) wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Maßgaben der Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet, wird die Gebäudehöhe an der Gebäudeoberkante gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in den GI-Gebieten (Traufe) auf 12 m festgesetzt, wobei die höchste Gebäudehöhe 14 m nicht überschreiten darf. Um möglicherweise notwendige höhere bauliche Nutzungen realisieren zu können, die sich aus der zukünftigen Produktion ergeben könnten, ist eine maximale Gebäudehöhe von 22 m bei höchstens 10% der Gebäudeteile auf den mit GI gekennzeichneten Bauflächen zulässig.

In den GE-Gebieten darf die Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB an der Gebäudeoberkante (Traufe) 12 m nicht überschreiten, wobei die höchste Gebäudehöhe 14 m nicht überschreiten darf.

Für technisch erforderliche Bauteile oder für Anlagen die der Gewinnung von Solarenergie dienen kann in den GE-1, 2 und 3 sowie den GI-Gebieten eine Überschreitung der Gebäudehöhe bis zu 2 m zugelassen werden. Ziel dieser Festsetzung ist es sicherzustellen, dass Solaranlagen zur Warmwasserbereitung, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen die der Gewinnung von Solarenergie dienen auf den Gebäuden errichtet werden können, ohne, dass diese Anlagen auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet werden. Grundsätzlich haben die zukünftigen Gewerbetreibenden hierdurch die Möglichkeiten ihre Dachflächen selbst zur Energiegewinnung einzusetzen oder dieses wirtschaftliche Potential durch Verpachtung und externe Betreiber heben zu lassen.

Für einem Teilbereich des GE 3, der im Südosten von der Planstraße B, im Westen von der Planstraße A, im Norden von dem Straßenstich der von der Grevenbrede-Kreuzung Richtung Kreisverkehr im Westen führt und im Osten von dem Fuß- und Radweg an der Krausen Linde begrenzt wird, wird aufgrund des hängigen natürlichen Geländes, die Gebäudehöhe an der Gebäudeoberkante (Traufe) auf 10 m festgesetzt. Die höchste

Gebäudehöhe darf 12 m nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht begrenzt. Dies ist notwendig, da das Gelände vom Südosten in Richtung Norden auf einer Länge von 80 – 100 m um bis zu 5 m Richtung des anbaufreien Straßenstiches der Grevenbrede-Kreuzung hin abfällt. Die Planstraße B ist der Maßgeber für die Bezugshöhe der zulässigen Gebäude. Bei einem zum Beispiel 60 m tief in das Grundstück hineinreichendem Gebäude, sind bis zu 4 m Gefälle baulich auszugleichen. Um die visuell wahrnehmbare Höhe der Kuben vom Straßenstich der Grevenbrede-Kreuzung aus zu begrenzen, wird die Gebäudehöhe auf 12 m festgesetzt.

Die Bezugshöhe von der die zukünftige Gebäudehöhe aus ermittelt wird, bemisst sich im Verhältnis zur mittleren Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird über die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Fahrbahn gemessen.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Sicherstellung von Gebäuden die eine Länge von 50 m überschreiten, wird in den GE 1, 2 und 3 und GI-Gebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bestimmungen bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben hiervon unberührt.

Zum Schutz der im Osten des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung an der Neubeckumer Straße und im Westen des Plangebietes im Bereich des Gewerbeparkes Grüner Weg Hausnummer 77 – 83 wird festgesetzt: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für Fassaden der Gewerbebetriebe die in Richtung der mit dem Planzeichen ▲▲▲▲▲ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden festgesetzt, dass Fassadenöffnungen in Gewerbebetrieben nicht zu öffnen sein dürfen. Ausgenommen hiervon sind Büro- und Sozialräume, Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese im gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise zulässig sind.

Zur Regelung der An- und Ablieferung auf den einzelnen Gewerbegrundstücken sowie zur Erhaltung der Flüssigkeit des Individualverkehrs sind pro Grundstück maximal 2 Zu- und Abfahrten (Gesamtbreite max. 13 m) zulässig. Notwendige Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und Besucher sind hierüber ebenfalls zu erschließen. Für Kreuzungsbereiche wird Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass in diesen Bereichen keine zusätzlichen privaten Zufahrten errichtet werden können, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Kreuzungsbereiches beeinträchtigen könnten. Entlang der Planstraße A wird durchgängig beidseitig Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Flüssigkeit des Verkehrs auf dieser Hauptstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion sicherzustellen.

Zur Sicherstellung einer Straßenrandbegrünung, die visuell den Charakter des Gewerbegebietes auflockern soll, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in einer Pflanztiefe von 3,00 m mit mittelgroßen Einzelbäumen (heimische Einzelbäume) und Unterpflanzungen mit Sträuchern, Heister und bodendeckenden Gehölzen gemäß der Artenliste der Planlegende und Qualitätsanforderung zu begrünen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen, die nicht seitlich von öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in einer Pflanztiefe von 1,50 m in Form einer Sichtschutzhecke (freiwachsende Hecke) mit mindestens 1 Pflanze pro m<sup>2</sup> gemäß der genannten Artenliste und Qualitätsanforderung zu begrünen.

Zur Sicherstellung des Ziels der Durchgrünung des Plangebietes sind die Anpflanzungen und Eingrünungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die beabsichtigten Maßnahmen darzustellen. Die Herstellung ist spätestens ein Jahr nach erfolgter Baugenehmigung abzuschließen.

Die vorhanden landwirtschaftliche Hofstelle dient auch der Tierhaltung. Auf Grundlage der genannten Tierzahlen auf der Hofstelle wurde eine Abschätzung des erforderlichen Mindestabstandes auf Grundlage der VDI 34717/ VDI 3472 gemacht. Danach sollte zu geschlossener Wohnnutzung (Annahme 75 Punkte gem. VDI) ein Mindestabstand von ca. 100 m gehalten werden. Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet genießt in Anlehnung zur Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) einen geringeren Schutzanspruch gegenüber Gerüchen, so dass dieser Mindestabstand auch noch unterschritten werden kann.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige sind, in allen mit GE 2 gekennzeichneten Flächen unzulässig sind. Hierdurch ist der Ausschluss der entsprechenden Wohnnutzung im Einwirkungsbereich der Hofstelle sichergestellt. Der Schutz vor Gerüchen aus der benachbarten Tierhaltung gegenüber den Arbeitnehmern der dort zukünftig ansässigen Betrieben ist wesentlich niedriger anzusetzen und nach überschlägiger Betrachtung gewährleistet.

### **3.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Werbeanlagen sind im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet ist. Ablenkungen in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen sowie groß- und kleinflächige Werbeanlagen die notwendige Sichtbeziehungen des Verkehrsflusses behindern sollen hierdurch vermieden werden. Das Landschafts- und Ortsbild soll nicht durch übermäßige Werbung beeinträchtigt werden.

Zur Steuerung der Größe der Werbeanlagen wird festgesetzt, dass maximal 10% der Fassadenflächen für Werbeanlagen genutzt werden dürfen und diese nicht über den Ortsgang oder die Attika hinausgehen dürfen. Dies gilt auch für Werbeanlagen im Sinne des § 65 Abs. 1 BauO NRW.

Bei der Aufstellung von Werbeanlagen die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige sind und die an Bundesfernstraßen errichtet werden sollen, ist das repressive Werbeverbot des § 9 Absatz 6 Bundesfernstraßengesetz in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz zu berücksichtigen.

Um zu verhindern, dass innerhalb des Plangebietes vielfältige Werbeanlagen an den unterschiedlichsten Stellen ohne direkten Bezug zu einer Stätte der Leistung aufgestellt werden können, wird festgesetzt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig ist. Fremdwerbung für nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässige Einzelhandels-, Gewerbe- und Industriebetriebe ist unzulässig. Auch diese Festsetzung dient dazu, das Landschafts- und Ortsbilde vor der Beeinträchtigung durch übermäßige Werbung zu schützen.

Die Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen maximal 2,0 m hoch sein und sind mit Kletterpflanzen und Sträuchern gemäß der in der Planlegende aufgelisteten Artenliste einzugrünen. Die Verwendung von Stacheldraht und technisch ähnlich funktionierenden Drähten ist nicht zulässig.

Die Lichtpunkthöhe der für die Außenbeleuchtung des Grundstückes erforderlichen Lampenmasten wird auf eine Höhe von maximal 9,0 m begrenzt. Die Lampen müssen nach

unten strahlen und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Sie müssen technisch so ausgestattet sein, dass nachtaktive Tiere nicht gestört bzw. gefährdet werden.

### **3.5 Verkehr**

#### **Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die B 475 (Geißler Straße, Kreuzung Grevenbrede) sowie die geplante B 58n aber auch durch die Anbindung an die Straße Gewerbepark Grüner Weg, die in die Zementstraße einmündet, an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Über die Anschlussstelle Beckum der Bundesautobahn A2, die das Plangebiet im Norden begrenzt, ist die direkte Anbindung an das europäische Fernstraßennetz gegeben.

Die Planstraße A zwischen der Kreuzung Geißler Straße/Neubeckumer Straße/Sondergebiet Grevenbrede und dem Gewerbepark „Grüner Weg“ wird eine Hauptstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion. Durch diese Straße wird ein Teil des Verkehrs, der von der Autobahn aus ins westliche Stadtgebiet und umgekehrt führt sowie Anlieferungs- und Ablieferungsverkehr aus dem Gewerbepark Grüner Weg, frühzeitig von der Neubeckumer Straße abgeleitet. Dies führt zukünftig zu einer Verkehrsentlastung der Neubeckumer Straße und hierdurch zu einer Entlastung für die dortige Wohnbebauung.

Anwohner der Neubeckumer Straße setzen sich im Rahmen einer Bürgerinitiative seit Jahren für die zügige Realisierung der Nordostumgehung ein. Die starke Belastung der Neubeckumer Straße wird durch die Herstellung der Planstraße A als Hauptstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion deutlich gemindert.

#### **Innere Erschließung, Fuß- und Radwegeverbindungen**

Das Plangebiet wird in Nordsüdrichtung durch die Planstraße A – eine Hauptstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion, von der die Straßen abzweigen, die der Erschließung dienen, erschlossen. Die Straße hat eine mittlere Breite von ca. 14,50 m inklusive Fahrbahn, Parkbuchten (teilweise), Radweg, Fußweg und Begleitgrün. Sie beginnt am geplanten Kreisverkehr der B 58n und führt in südliche Richtung zum Gewerbepark Grüner Weg.

Des Weiteren führt jeweils ein Erschließungsring Richtung Westen (Planstraßen B, C, D, E) bzw. Osten (Planstraße F) sowie im nördlichen Bereich Richtung Tuttenbrocksee die Planstraße G. Diese Straßen haben im Mittel eine Breite von 10,50 m einschließlich Fahrbahn, Fußweg, Parkbuchten etc..

Der Ausbau der Kreuzung B 475/Zufahrt zum Tuttenbrocksee/Gewerbegebiet Grevenbrede (östlich der B 475) nördlich des geplanten Gewerbegebietes wurde im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Grevenbrede bereits fertig gestellt und bildet für das geplante Gewerbegebiet die nördliche Anbindung an das klassifizierte Straßennetz (Neubeckumer Straße B475 / Anschluss zur BAB2).

In der Planung zum Neubau der B 58n wird die Anschlussstraße zum Tuttenbrocksee an den Kreisverkehr angebunden. Im Zuge der Planung des Gewerbegebietes soll nach Abstimmung mit dem LSNRW Niederlassung Münster die Zufahrt zum Tuttenbrocksee in das Gewerbegebiet verlegt und die Hauptstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion vom vorhandenen Gewerbegebiet Grüner Weg an den geplanten Kreisverkehr angeschlossen werden.

Die Planstraße A zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet Grüner Weg und dem geplanten Kreisverkehr (Baumaßnahme im Zuge der Nordostumgehung Beckum des Landesbetriebes Straßenbau NRW) bildet die Anbindung des neuen und des bestehenden

Gewerbegebietes an das klassifizierte Straßennetz Richtung Norden zur B475 und BAB2. Diese Hauptstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion erhöht die Attraktivität des bestehenden Gewerbegebietes Grüner Weg und bindet dieses direkter an die Anschlussstelle der Bundesautobahn A2 an. Ab- und Zulieferverkehr der zurzeit noch von der Bundesautobahn kommend über die Neubeckumer Straße und Zementstraße Richtung Gewerbepark Grüner Weg fließt, wird frühzeitig abgefangen und durch das Plangebiet Obere Brede/Tuttenbrock direkt in den Gewerbepark geführt. Diese verkehrliche Parallelverbindung zur Neubeckumer Straße, die den Beckumer Westen anbindet, wird zu einer Entlastung der Neubeckumer Straße führen. Als Hauptstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion dient die Planstraße nicht der Erschließung der angrenzenden Grundstücke, sondern nur der flüssigen Verkehrsführung. Angrenzende Grundstücke sind seitlich über die einmündenden Planstraßen B, E, F und G zu erreichen. Sollte sich im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke zeigen, dass diese kleinteiliger parzelliert werden müssen, sind nur öffentliche Verkehrsflächen (Straßenstiche) zulässig die mindestens zwei private Grundstücke erschließen. Mit dieser Erschließungsform ist aber sparsam umzugehen. Um diese Erschließungsform herstellen zu können ist im Bedarfsfall die Änderung des Bebauungsplanes – voraussichtlich im vereinfachten Verfahren - notwendig.

Die Planstraße B bildet die neue West-Ost-Achse im Gewerbegebiet und verläuft im Wesentlichen auf der Trasse des Weges „Zum Wasserturm“. In dieser Trasse liegen zwei Wasserleitungen mit den Durchmessern DN500 und DN200, die nachrichtlich in die Planung übernommen und in ihrer Lage gesichert werden. Eine Beeinträchtigung durch zukünftige Baumaßnahmen wird hierdurch minimiert.

In der weiteren Ausbauplanung ist es beabsichtigt die Planstraße A mit beidseitigen Baumreihen auszubilden. Zwischen der Fahrbahn und dem Geh- und Radweg soll ein 2,50m breiter Grünstreifen angeordnet werden. Dieser kann außerhalb der Kreuzungen und Einmündungen auch mit Parkmöglichkeiten (Parkstreifen 2,00m + 0,50m Sicherheitsraum zum Geh- und Radweg) ausgestattet werden. Die Anlage eines einseitigen Geh- und Radweges wird für die Erschließung im Gewerbegebiet als ausreichend erachtet. Die gegenläufige Radwegebeziehung in den Einmündungen bzw. Kreuzungen erhöht die Unfallgefahr, ist jedoch aus Sicht der Verkehrsexperten vertretbar. Die Straßenseiten ohne Geh- und Radweg sollen einen Grünstreifen von 2,50m erhalten. Hierdurch können die geplanten Straßenbäume in einem genügenden Abstand von der Fahrbahn gepflanzt werden ohne, dass die Sicht für den Verkehr wesentlich eingeschränkt wird. Auch in diesen Streifen sollen bei Bedarf Unterbrechungen durch Parkstreifen (Breite 2,00m +0,50m) möglich sein.

Die Kreuzungen der Planstraßen A/B und A/E/F und die Einmündungen A/G sowie A/F bilden die Hauptzufahrten und Zufahrten in das Gewerbegebiet. Um die Flüssigkeit des Verkehrs auf der Hauptstraße mit maßgeblicher Verbindungsfunktion -Planstraße A- sicherzustellen, wird diese Straße ohne Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung - wie z.B. Kreisverkehre - hergestellt.

Die Stichstraßen an den Enden der Planstraßen C, D, F und G werden mit Wendeanlagen - Wendekreisdurchmesser mit min. 25m und Grüninsel – für LKW's nach den Richtlinien zur Herstellung von Hauptverkehrsstraßen ausgestattet.

Durch Fahrbahnaufweitungen in Kurvenbereichen soll der Begegnungsfall LKW/LKW sichergestellt werden.

Grundsätzlich besteht der planerische Wille und die Möglichkeit mittelfristig eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Innenstadt Beckums (Hans-Böckler-Straße durch den Gewerbepark Grüner Weg) und dem Tuttenbrocksee herzustellen. Planerisch kann im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 60 jedoch nur die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Gewerbepark Grüner Weg und dem Tuttenbrocksee, die teilweise durch die geplante Steinbruchallee verläuft, gesichert werden.

### **3.6 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser**

Im Plangebiet wird die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Elektrizität, Abwasser) durch die Anbindung an die angrenzenden vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Innerhalb der GI-Flächen – der Trasse der vormals als Planstraße D geplanten Straße – ist nunmehr eine Trasse mit der Festsetzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Fläche festgesetzt, innerhalb derer die zukünftig notwendigen Zu- und Abwasserleitungen zu verlegen sind.

Für die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen sind im Plangebiet geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

#### **Klimaschutz / Nachhaltige Energieversorgung**

Die Stadt Beckum ist in Umsetzung des vom Rat beschlossenen Klimaschutzrahmenkonzeptes verpflichtet, sich auch im Rahmen der Bauleitplanung um Klimaschutz und eine nachhaltige Energieversorgung zu bemühen. Daher ist für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ beabsichtigt, ein entsprechendes Klimaschutzteilkonzept zu entwickeln.

Dieses soll die Realisierung einer nachhaltigen Energieversorgung auf der Basis von Angeboten und Beteiligungsmöglichkeiten für die Gewerbetriebe beinhalten. Dabei wird unter anderem geprüft, in wieweit die Versorgung dezentral vor Ort erfolgen kann, ob ein modularer Aufbau mit nachfolgender Weiterentwicklung und Vernetzung im Gebiet möglich ist und welchen nachhaltigen Beitrag regenerative Energieträger leisten können.

### **3.7 Entwässerungstechnische Erschließung**

Das Plangebiet wird von der Autobahn (A2) im Norden, östlich von der Neubeckumer Str. (der B 475), südlich von dem bestehenden Gewerbepark Grüner Weg und im Westen von den Gleisen der Westfälischen Eisenbahn (WLE) begrenzt. Das natürliche Gelände fällt größtenteils von der Neubeckumer Straße in südwestliche Richtung zur WLE. Zum Teil fällt das Gelände direkt zu den Fließgewässern sowie zum Tuttenbrocksee ab.

Das Gelände ist durch den mittig im Plangebiet verlaufenden Höhenrücken geprägt. Auf dem derzeit ein Wirtschaftsweg und später die Planstraße B verläuft. Südöstlich der Planstraße B fällt das Gelände in Richtung des Rattbaches ab. Nördlich der Planstraße B fällt das Gelände zum Geißlerbach hin ab. Die natürliche Entwässerung orientiert sich an der vorhandenen Geländetopographie.

Eine ortsnahe Versickerung des Regenwassers im Sinne des § 51 a des Landeswassergesetzes scheidet aufgrund des Kalksteines aus. Das Regenwasser wird ortsnahe den vorhandenen Fließgewässern Rattbach und Geißlerbach zugeführt.

Aufgrund der Gegebenheit wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird der Schmutzwasserkanalisation zugeführt und in der städtischen Kläranlage Beckum gereinigt. Das Regenwasser ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Das Schmutzwasser des Bereiches südlich der Wasserscheide wird größtenteils im freien Gefälle in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Gewerbeparkes Grüner Weg

eingeleitet. Das Schmutzwasser des nördlichen Bereichs wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt, über die Wasserscheide gepumpt und ebenfalls in die Schmutzwasserkanalisation des Gewerbeparkes Grüner Weg geleitet. Bei der Konzeption und Dimensionierung der im Gewerbepark realisierten Schmutzwasserkanäle wurde die Gebietserweiterung in Richtung Norden bereits berücksichtigt.

Das Schmutzwasser der Bebauung zwischen dem Rattbach und der Neubeckumer Str. in der Gemarkung Wentskamp ist aufgrund des Geländes in die Mischwasserkanalisation der Neubeckumer Str. einzuleiten.

Das Regenwasser des südlichen Bereiches wird in Kanalleitungen gefasst und entwässert in die bestehende Regenentwässerung des Gewerbeparkes Grüner Weg. Beim Bau der Regenentwässerung in diesem Bereich wurde die Norderweiterung des Gewerbegebietes bereits berücksichtigt. Das Regenwasser wird in einem Regenklärbecken gereinigt und vor der Einleitung in den Rattbach in einem Regenrückhaltbecken gedrosselt.

Im südöstlichen Bereich, in der Gemarkung Wentskamp, ist eine Entlastung des Regenwassers vorgesehen. Das Regenwasser aus dem Regenüberlauf wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt in den Rattbach eingeleitet werden.

Für die Bebauung des südlichen Bereichs ist eine Regenrückhaltung vor der Einleitung in die Regenwasserkanalisation im Gewerbepark Grüner Weg vorzusehen.

Das Regenwasser der Flächen die nördlich der Wasserscheide liegen ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Regenwasserkanalisation für den Bereich „Fläche Nord“ (vgl. Entwässerungsvorplanung vom Mai 2011) wird in nördliche Richtung geführt und mündet in das Regenklärbecken ein, das im nördlichen Bereich des Plangebietes vor dem geschützten Landschaftsbestandteil festgesetzt ist. Von hieraus wird das Niederschlagswasser dem Regenrückhaltebecken, das im direkten Anschluss an das Regenklärbecken festgesetzt ist, zugeführt und gedrosselt in den Geißlerbach eingeleitet. Die Regenwasserkanalisation für den Bereich „Fläche Südwest“ (vgl. Entwässerungsvorplanung vom Mai 2011), die im Westen des Plangebietes liegt und bis an die Südseite (Ohne Böschungen) des Tuttenbrocksees heranzführt, wird in nördliche Richtung geführt und mündet in das Regenklärbecken *das dem geplanten Regenrückhaltebecken vorgelagert ist. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser wird von hieraus in einem Regenwasserkanal Richtung Geißlerbach geführt und dort eingeleitet.*

Das Regenwasser der südlich zwischen dem Rattbach (Gemarkung Wentskamp) und der Neubeckumer Straße liegenden kleinen Fläche wird in einem Regenrückhaltebecken gespeichert und gedrosselt in den Rattbach geleitet.

Das Regenwasser von der im Osten des Bebauungsplanes geplanten Bundesstraße (B58n), dem Kreisverkehr und dem Anschluss an die B 475 (Neubeckumer Str.) entwässert in die gesonderte Regenwasserkanalisation der Bundesstraße. Das Regenwasser wird einem Leichtstoffabscheider und einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Die Anlagen werden vom Straßenlastträger hergestellt und unterhalten.

## **Gewässer**

Durch das Bebauungsplangebiet fließen der Rattbach und der Geißlerbach vom Nordosten in Richtung Südwesten. Die Einzugsgebiete des Rattbaches und des Geißlerbaches werden durch den natürlichen Höhenrücken, der ungefähr der Planstraße B im Bebauungsplangebiet entspricht, getrennt.

Der Rattbach verläuft im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes und führt von hieraus in den vorhandenen Gewerbepark Grüner Weg weiter.

Der Geißlerbach verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes. Im Zusammenhang mit dem Kalksteinabbau wurde der Geißlerbach um das frühere Abbaugelände, den heutigen Tuttenbrocksee, der das erfolgreiche Ergebnis der Rekultivierung ist, offen herum geleitet. Der Tuttenbrocksee hat im Nordwesten einen Überlauf in den Geißlerbach.

Bei dem Tuttenbrocksee handelt es sich um einen grundwassergespeisten See, an dem der Bebauungsplan einen Badeplatz festsetzt, der bereits im Rahmen der Rekultivierung in den Grundzügen hergerichtet wurde.

Die Wasserfläche des Tuttenbrocksees wird in Fläche für die Badenutzung und Fläche für Wassersport gegliedert. Hier durch sollen die unterschiedlichen Nutzungsansprüche voneinander abgegrenzt werden.

Mit dem Abschluss der Kalksteinabgrabung und der Rekultivierung des östlich der Neubeckumer Straße gelegenen Abgrabung, die außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 60 liegt, soll das Wasser aus dem geplanten See über eine Leitung in den Tuttenbrocksee im freien Gefälle eingeleitet werden.

### **3.8 Schutzstreifen und Leitungsrecht für überregionale Versorgungsleitungen**

Die im Norden des Plangebietes liegenden Ferngas- und Wasserleitungen sind auf Anregung der Leitungsträger mit einem Leitungsrecht festgesetzt worden.

### **3.9 Grünordnung**

#### **Grünzug zur Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung**

Zwischen der Wohnbebauung an der Westseite der Neubeckumer Straße und dem heranrückenden Gewerbegebiet wird als Abschirmung gegenüber dem Gewerbegebiet eine öffentliche Grünfläche als Grünzug angelegt. Dieser dient als Schutzgrün für die vorhandene Wohnbebauung gegenüber dem heranrückenden Gewerbe. Schutzgrün und die vorhandenen privaten Grünflächen (Gärten), haben zusammen eine mittlere Breite von ca. 70 m. Dieser Abstand stellt sicher, dass eventuell auftretende Gewerbeemissionsbelastungen minimiert werden.

#### **Pflanzgebote**

Die vorhandenen Gehölze im Bereich des Tuttenbrocksees und entlang des Geißlerbaches sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Eine Überbauung der Uferbereiche des Tuttenbrocksees bis zu 20% ist in dem Bereich der mit dem Planzeichen öffentliche Spiel- Sport- und Freizeitanlagen gekennzeichnet ist, durch zweckgebundene bauliche Anlagen die zur Nutzung durch die Allgemeinheit bestimmt sind, zulässig.

Der geschützte Landschaftsbestandteil Geißlerbach ist in seinen im Bebauungsplan dargestellten Grenzen während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen. Ein Befahren sowie Bodenbewegungen und Materiallagerungen sind in diesem Bereich unzulässig.

Auf den öffentlichen Grünflächen im südlichen Plangebiet erfolgt die Anpflanzung von Einzelbäumen und die Anlage von strauchbetonten Gehölzpflanzungen entsprechend der Darstellung im Maßnahmenkonzept bzw. im Umweltbericht. Für die Einzelbaumpflanzungen kommen standortheimische Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 -16 cm zur Verwendung. Die strauchbetonten Gehölzpflanzungen werden mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Maßnahme M1 im Maßnahmenkonzept angelegt.

Je 250 m<sup>2</sup> Straßenraum ist je ein Standortgerechter Laubbaum gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang beträgt 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelhals. Je Laubbaum ist eine bepflanzte Bodenoberfläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> oder die fachgerechte Verwendung von überbaubarem Pflanzsubstrat vorzusehen. Die Bäume sind vor Schäden durch Pkw und Lkw (Anfahren) zu schützen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in einer Pflanztiefe von 3,00 m mit standortheimischen Einzelbäumen 2. Ordnung oder Heistern und einer Unterpflanzung mit standortheimischen Sträuchern, Bodendeckern oder Wildstauden zu bepflanzen. Es kommen Gehölze aus der Pflanzenliste 2 des Umweltberichtes in angegebener Qualität zur Verwendung.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist bei Grundstücksbreiten über 20 m jeweils ein mindestens 1,5 m breiter Teilbereich mit standortheimischen Laubgehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es kommen Gehölze aus der Pflanzenliste 2 des Umweltberichtes in angegebener Qualität zur Verwendung.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Regenrückhaltebecken sollen naturnah ausgestaltet und landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden werden.

Der zeichnerisch dargestellte Bereich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient der naturnahen Umgestaltung und ökologischen Aufwertung des Rattbaches und der angrenzenden Flächen.

Der zeichnerisch dargestellte Bereich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient der naturnahen Umgestaltung und ökologischen Aufwertung des Geißlerbaches und der angrenzenden Flächen.

In dem mit dem Planzeichen öffentliche Spiel-, Sport-, und Freizeitanlagen gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, die zur Nutzung durch die Allgemeinheit bestimmt sind, bis zu einem Umfang von 20 % der gesamten gekennzeichneten Fläche zulässig.

Entlang des westlichen und südlichen Uferbereichs des Tuttenbrocksees erfolgt die Herstellung eines Wanderweges in Anpassung an die vorhandenen Geländeverhältnisse.

### **Steinbruchallee**

Die im Flächennutzungsplan schematisch dargestellte Steinbruchallee, die das Plangebiet des Bebauungsplanes vom Rattbach in Richtung Tuttenbrock See in Ostwest-Richtung durchläuft, wird an den südlichen Rand des Plangebietes gelegt. Hierdurch entsteht eine Grünabschirmung zwischen dem Gewerbepark Grüner Weg und dem Gewerbegebiet „Obere Brede/Tuttenbrock“. Vorhandene Grünpotentiale wie der Rattbach, im Norden des Gewerbeparkes Grüner Weg geschaffene Hecken und Freiflächen sowie die Geländebruchkante an der östlichen Seite der Grundstücke Flur 10 Nr. 119, 131 und 132 die mit einer Saumhecke bestockt ist, sind zur Qualitätssteigerung in die an den Rand des Plangebietes verlegte Steinbruchallee einbezogen worden.

Für den Bereich des Grünzuges (Steinbruchallee) wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, dass die Anpflanzung von Einzelbäumen und die Anlage von strauchbetonten Gehölzpflanzungen entsprechend der Darstellung im Maßnahmenkonzept des Umweltberichtes zu erfolgen hat. Für die Einzelbaumpflanzungen sind standortheimische Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14-16cm zu verwenden.

### 3.10 Flächenbilanz

Die im Vorhinein dargelegten geplanten Nutzungen führen zu folgender Flächenverteilung im Plangebiet:

#### Flächenbilanz in ca.-Angaben

Gewerbegebiet (GE 1, GE 2 und GE 3)	25,5 ha
Industriegebiet (GI)	8,8 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	4,7 ha
Private Grünfläche	0,3 ha
Öffentliche Grünflächen (Grünzug)	5,0 ha
Verkehrsflächen im Grünzug	1,4 ha
Fläche für die Landwirtschaft	7,9 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	1,0 ha
Tuttenbrocksee, Böschungen, Strand und Insel	30,7 ha
Geschützter Landschaftsbestandteil LB	2,6 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Auffahrtsohr	1,8 ha
Geißlerbach	0,1 ha
<b>Insgesamt ca.</b>	<b>89,8 ha</b>

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Durch das Plangebiet verläuft die ehemalige Stadtlandwehr. Die Lage lässt sich auf den Bereich südlich des Wasserturmweges und nördlich des Gewerbestraßes Grüner Weg eingrenzen. In diesem Bereich verlaufen zwei Trassen der ehemaligen Stadtlandwehr. Eine liegt parallel zum Wasserturmweg an dessen südlicher Seite und eine zieht sich über die Wasserfläche der Grundstücke Flur 2, Nr. 131 und 132 kommen in Richtung Osten in einer Art leicht geschwungenem Kreisbogen oberhalb des Gewerbestraßes Grüner Weg in Richtung der Häuser Neubeckumer Straße 83 – 91 hin. Untertägige Reste dieser Landwehren könnten noch vorhanden sein und bei Erdarbeiten zutage treten. Deshalb ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden: „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, westfälisches Museum für Archäologie/Amt für

Bodendenkmalpflege, Münster (Telefon 0251/21105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

#### **4.2 Altlasten und Kampfmittel**

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu verständigen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

#### **4.3 Lage im Bereich der bergbaulichen Einwirkfläche des ehemaligen Strontianitabbaus**

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 wurde in der Zeit von 1880 bis 1890 in kleineren Teilbereichen vereinzelt Strontianit abgebaut. Insgesamt sind im Plangebiet drei ehemalige Standorte bekannt. Inwieweit an allen dreien Strontianit abgebaut wurde lässt heute nur schwer ermitteln. Die Unterlagen (z.B. Grubenbilder) hinsichtlich der Darstellung des alten Strontianitbergbaus im Raum Beckum sind bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW nur unvollständig vorhanden, sodass konkrete Angaben zur Lage und Ausdehnung der bergbaulichen Tätigkeit nicht erfolgen können.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für den Bereich in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 befindet, durch die Darstellung „Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Bereiche des ehemaligen oberflächennahen Strontianitabbaus)“ ausgewiesen, dass hier die Möglichkeit besteht auf Reste dieser bergbaulichen Tätigkeit zu stoßen.

Die Frage, ob im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 einwirkungsrelevanter Strontianitbergbau betrieben worden ist, der auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche nachwirkt, lässt sich zurzeit nicht abschließend beantworten. Wenn bei Ausschachtungsarbeiten zweifelhafte Unstetigkeiten im Baugrund zu erkennen sind ist ein Sachverständiger zur Klärung der Baugrundverhältnisse einzuschalten.

#### **4.4 Umweltverträglichkeit**

Nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden Bezug nehmend auf den § 4 Abs. 1 BauGB die am Planungsprozess beteiligten Stellen, dazu zählen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, zur Abstimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung zu einer gemeinsamen Sitzung am Dienstag, den 12.10.2004, bei der Stadt Beckum eingeladen. Die bei diesem Scoping-Termin zur Abstimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung vorgetragenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in die Umweltprüfung integriert.

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Absatz 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Absatz 1 BauGB) ist der Umweltbericht fortgeschrieben worden.

Der Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

## 5. Bodenordnung

Zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich.

## 6. Hinweise

„Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung im markierten Bereich) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.“ Es wird von Seiten des Kampfmittelräumdienstes die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung empfohlen. Die entsprechende Information ist im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm> einzusehen.

## 7. Verzeichnis der zugrunde liegenden Gutachten u. Fachbeiträge

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tuttenbrock“, Kortemeier & Brokmann Garten und Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Juli 2011, Herausgeber Fachdienst Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tuttenbrock – Umweltstudie, Januar 2009 / November 2010

Biotoptypen und planungsrelevante Arten, November 2008

Eingriffsermittlung Umweltbericht zum B-Plan Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“, November 2010

Maßnahmenkonzept zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tuttenbrock“, Kortemeier & Brokmann Garten und Landschaftsarchitekten GmbH,  
**Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -**

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Er ist nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Absatz 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Absatz 1 BauGB) und der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB für die erneute öffentliche Auslegung fortgeschrieben worden. *Änderungen im Umweltbericht die sich durch die erneute öffentliche Auslegung ergeben haben, wurden in diesen mit Stand Juli 2011 aufgenommen.*

## Verfahren

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 14.09.2009 bis einschl. 15.10.2009 öffentlich ausgelegt.

Aus der Marktpotenzialanalyse zur freizeit- und tourismuswirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60, die vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 23.11.2010 zustimmend beraten wurde, ergaben sich Festsetzungen und zeichnerische Änderungen die, um die Ziele der Analyse verwirklichen zu können, in den Plan übernommen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 60 wurden Anregungen vorgetragen die teilweise zu einer Änderung des Planes führen. Deshalb wird eine erneute öffentliche Auslegung der geänderten Planung erforderlich.

Die Begründung wurde zur erneuten öffentlichen Auslegung fortgeschrieben.

STADT BECKUM  
Der Bürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Dezember 2010

Die erneute öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 7.02.2011 bis 11.03.2011 einschließlich stattgefunden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 19.07.2011 die eingegangenen Anregungen beraten. Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 die eingegangenen Anregungen beschlossen und den Bebauungsplan Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tuttenbrock“ als Satzung beschlossen. Die behandelten Anregungen die zu einer Änderung führen sind in dem Bebauungsplan als Blaeintragungen kenntlich gemacht.

STADT BECKUM  
Der Bürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Juli 2011

## Verwandte Abkürzungen:

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung
BMZ	Baumassenzahl
bzw.	beziehungsweise
DN	Nennweite (Anschlussmaß) von Rohren
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
GEP	Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan)
GFZ	Geschossflächenzahl
GI	Industriegebiet
GIB	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich
GRZ	Grundflächenzahl
ha.	Hektar
i.V.m.	in Verbindung mit
kf	Durchlässigkeitsbeiwert beschreibt die Wasserdurchlässigkeit von Böden oder Gesteine
l/s	Liter in der Sekunde
LSNRW	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
m	Meter
m/s	Meter in der Sekunde
MI	Mischgebiet
NN	Normalnull Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
Qkrit-Strom	kritische Abwassermenge
rd.	rund
RKB	Regenklärbecken
RRB	Regenrückhaltebecken
RÜB	Regenüberlaufbecken
RW-Kanal	Regenwasserkanal
SW	Schmutzwasser
SW-Kanal	Schmutzwasserkanal
tlw.	teilweise
VN	Nutzvolumen
WLE	Westfälische Landeseisenbahn
ZAP	Zentralabwasserplan
zzt.	zurzeit